



© freedimensions



## BAUHERRENMODELL

ALTMANNSDORFER STRASSE 184  
1230 WIEN

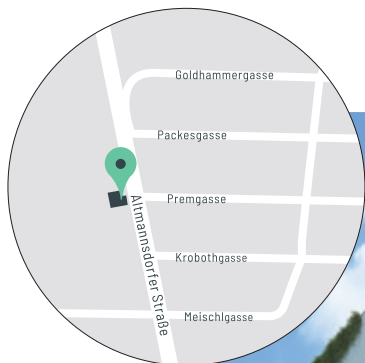
FINANZIERUNGSVARIANTE

VALUITA<sup>®</sup>  
Anlegen Sie los

# DAS PROJEKT

## Altmannsdorfer Straße 184, 1230 Wien

Das Bauherrenmodell Altmannsdorfer Straße 184 überzeugt durch die verkehrsgünstige Wohnlage mit unverbaubarem hofseitigem Blick. Die U6 (Haltestelle Erlaaer Straße) ist in lediglich 5 Gehminuten erreichbar und verbindet die Grünlage in nur 15 Minuten mit der Wiener Innenstadt. Die ausgezeichnete Nahversorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs, diverse Bildungseinrichtungen und Sportstätten in fußläufiger Nähe runden das Objekt perfekt ab.



©freeDimensions

## INVESTMENT DATEN & FAKTEN

Abbruch/Neubau

15 Wohnungen /  
4 Garagenplätze

1.119m<sup>2</sup> Nutzfläche

Voraussichtlicher Baubeginn -  
August 2022

Geplante Fertigstellung - Dezember 2023

Mindestbeteiligung € 120.000,-

## UNSER PARTNER

### Projektentwickler: WertSecure GmbH

Mehr als 45 Jahre gemeinsame Erfahrung in der Entwicklung und Betreuung von Bauherrenmodellen sowie die breite Expertise der beiden Gründer und geschäftsführenden Gesellschafter, Mag. Julia Holzinger und Mag. Harald Kitzberger, sichern den Anlegern nachhaltige Renditen.



## IHR NUTZEN DIESES BAUHERRENMODELLS

Förderung durch die Stadt Wien

Persönliche Grundbucheintragung

Vorsteuerabzug

Werbungskosten sofort absetzbar

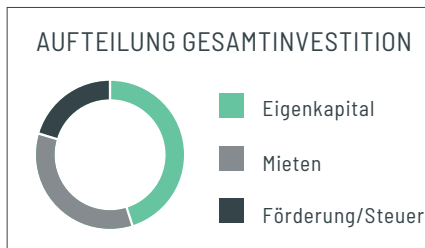
Verkürzte Abschreibung - 1/15 AfA

Risikominimierung durch Mietenpool

Immobilienmanagement durch Profis

# DAS BAUHERRENMODELL

Die Besonderheit von Bauherrenmodellen liegt darin, dass Anleger Immobilienbesitz mit geringem Eigenkapital aufbauen können. In der Entschuldungsphase unterstützen Mieteinnahmen, Förderungen und steuerliche Optimierungen. Damit beläuft sich der Eigenkapitaleinsatz auf nur rund 50 % der Gesamtinvestitionssumme und die Rendite steigert sich entscheidend.



## Schaffung von leistbarem Wohnen

Durch die Errichtung von Bauherrenmodellen wird leistbares Wohnen geschaffen. Die Inanspruchnahme von Förderungen bedingt, dass die Mieten einer Deckelung unterworfen sind. Somit ist das Bauherrenmodell nicht nur für die Investoren von Vorteil, sondern auch für Wohnungssuchende und die öffentliche Hand. Das Bauherrenmodell ist ein sehr erfolgreiches PPP (Public Private Partnerships)-Modell.

## DIE ALTMANNSDORFER STR. 184 IN ZAHLEN

Prognose für 40/1.000 Miteigentumsanteilen  
Gesamtinvestitionssumme € 240.000 | Kreditzeichner | 50 % Progression

### Kapitalaufbringung Errichtungsphase

Jahr	Eigenkapital	Steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuern
2021	€ 18.000,-	€ -11.340,-	€ 6.660,-
2022	€ 18.000,-	€ -9.140,-	€ 8.860,-
2023	€ 18.000,-	€ -5.440,-	€ 12.560,-
<b>EIGENKAPITALEINSATZ NACH STEUERN</b>			<b>€ 28.080,-</b>

### Kapitalaufbringung Finanzierungsphase

Bankdarlehen (LZ 15 Jahre, Fixzinssatz 1,75%)  
Landesdarlehen (LZ 20 Jahre, Fixzinssatz 1%)

Jahr	Ø Zuzahlung p.m.	Ø Steuerliche Ersparnis	Ø Zuzahlung nach Steuern p.m.
2024 - 2043	€ 460,-	€ -150,-	€ 310,-
<b>ZUZAHUNG GESAMT NACH STEUERN</b>			<b>€ 74.955,-</b>

## IHR NUTZEN - IMMOBILIE ZUM HALBEN PREIS

Eigenkapital Errichtungsphase	€ 28.080,-
Eigenkapital Finanzierungsphase	€ 74.955,-
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>€ 103.035,-</b>
kalkulierte Mieteinnahmen p.a. ab 2044	€ 7.495,-
<b>RENDITE AUF DAS EINGESETZTE EIGENKAPITAL</b>	<b>7,20 %</b>

**Wichtiger Hinweis!** Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Informationen und insbesondere die enthaltenen Prognosezahlen dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und Dokumente sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung.

## DIE VALUITA GMBH

Vertrauen in Kompetenz und Erfahrung ist der Schlüssel zu einem sicheren Gefühl, wenn es um zukunftsorientierte Investments geht. Mit ihrer jahrzehntelangen Expertise legten die Gründer Martin Kurschel und Walter Neumann den Grundstein für VALUITA. Gemeinsam mit Immobilienprofi und Geschäftsführer Wolfgang Schnopfhagen konzipiert und vermittelt das Unternehmen innovative Investmentlösungen für den modernen Anleger.

Investoren stehen bei VALUITA Anlageformen mit umfangreichen und transparenten Informationen sowie einfacher, schneller Zeichnungsmöglichkeit online zur Verfügung – stets auch mit der Möglichkeit auf eine kompetente, persönliche Beratung.

Vom steueroptimierten Bauherrenmodell über Vorsorgewohnungen bis hin zu Anleihen mit Immobilienbezug schafft VALUITA mehr Wert für Ihr sorgenfreies Zusatzeinkommen. Anlegen Sie los!

„DIE BESONDERHEIT VON BAUHERRENMODELLEN liegt darin, dass Anleger Immobilienbesitz mit geringem Eigenkapital aufbauen können.“

Walter Neumann, CEO VALUITA GmbH

**VALUITA<sup>®</sup>**  
Anlegen Sie los

Für weitere Informationen  
+43 1 53 23 900 oder [service@valuuta.at](mailto:service@valuuta.at)

VALUITA GmbH, Wipplingerstraße 1/1.DG, 1010 Wien, [www.valuuta.at](http://www.valuuta.at)